



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement de la modification n°2

Approuvé le 10 décembre 2004

Modifié le 27 avril 2007

Modifié le 15 mai 2009

**Dossier annexé à la délibération du conseil municipal du
15 mai 2009**



S O M M A I R E

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
	CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
	CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	16
	CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	26
	CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	36
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
	CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	42
	CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-UB.....	47
	CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-UC	54
	CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-UG	61
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
	CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	70
	CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	74

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1, R. 123-9 et A. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme ont pour objet de définir l'occupation et l'utilisation des sols du territoire communal en complément des documents graphiques dont ils sont indissociables.

Elles s'imposent sans préjudice des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation et l'utilisation des sols qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme telles qu'elles sont énumérées à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

Article R.111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publiques;

Article R.111-3-2 : relatif à la conservation et à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques;

Article R.111-4 : relatif à la desserte et à l'accès des constructions;

Article R.111-14-2 : relatif au respect des préoccupations d'environnement;

Article R.111-15 : relatif au respect de l'action d'aménagement du territoire,

Article R.111-21 : relatif au respect du patrimoine urbain, naturel, paysager et historique

Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (périmètre du droit de préemption urbain, périmètres des espaces naturels sensibles, sites archéologiques, périmètres miniers.....).

Les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier de P.L.U. qui comprend la liste des servitudes et leur inscription sur le territoire communal.

Le règlement sanitaire départemental.

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement et de distribution d'énergie des constructions.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Il délimite en outre une série d'emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'ouvrages publics et d'équipements publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger et à créer.

1. Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des équipements publics permet d'accueillir immédiatement des constructions sont repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre "U". Ces zones sont les suivantes :

- Zone UA:
- Zone UG:
- Zone UH:
- Zone UL:

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le Titre II du présent règlement.

2. Les zones à urbaniser dans les quelles la capacité des équipements publics ou le niveau de desserte et d'accessibilité ne permettent pas de rendre constructible immédiatement ces secteurs. Ces zones sont les suivantes :

- Zone AU
- Zone AU-U:
 - AU – UB
 - AU – UC
 - AU - UG

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le Titre II du présent règlement.

3. Les zones agricoles

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le Titre III du présent règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le Titre IV du présent règlement.

5. Les emplacements réservés au titre de l'art. L. 123-1.

Ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. par un quadrillage fin conformément à la légende et sont énumérés sur une liste figurant en annexe.

Y sont également reportées les **servitudes de localisation au titre de l'art. L. 123-3**

6. Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger et à créer.

Ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. par un quadrillage semé de ronds et sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 (alinéa 7) du Code de l'Urbanisme, seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées, et ce dès lors que ces adaptations mineures sont limitées et font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente (conditions fixées par les articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application des articles 3 à 13 de chacun des chapitres des Titres II et III du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Sur la totalité du territoire communal, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UA englobe des secteurs bâtis les plus anciens de la commune. Elle se caractérise par des constructions implantées le plus souvent à l'alignement des emprises publiques.

Elle se situe de part et d'autre de la rue de Cergy sur le site dit des Ruelles, ainsi qu'autour de la mairie et au voisinage de la RD 48e.

La zone UA est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions à usage d'activités de type tertiaire, comme les commerces et les services, qui constituent les fonctions du centre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

A l'exception des dispositions prévues à l'article UA 2 sont interdits :

- L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article UA 2) ;
- Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- Les lotissements à usage d'activité ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolés constituant un habitat permanent ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, veilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts à l'air libre

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service, artisanat dès lors que la nature de l'activité n'induit pas de gênes ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage et que la SHON n'excède pas 500m².
- Les installations de toute nature, classées ou non classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'ils n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier, et que la SHON n'excède pas 500m².
- L'extension d'installations de toute nature, classées ou non classées, existantes, si les trois conditions suivantes sont respectées :
 - Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les supprimer ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
 - que la SHON totale n'excède pas 500m²
- Les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.
- Le stationnement d'une caravane dès lors qu'elle n'est pas habitée et qu'elle stationne sur la même unité foncière qui supporte la construction à usage d'habitation de l'utilisateur et du propriétaire de la caravane.
- La reconstruction sur le même terrain d'un immeuble détruit par un sinistre à volume, hauteur, et S.H.O.N. identiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque que la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur. Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.

- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire.
En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.
Les modes de collecte et de traitement seront ceux qui sont en cours ou en projet sur le territoire de la commune.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les lots issus de la division d'une unité foncière doivent pour être constructibles avoir une superficie minimale de 200 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ;
- En cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre

Néanmoins, en cas de division foncière ou de détachement de parcelle, les dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur de la zone UA à tout projet de construction. À savoir : «...si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés»

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées. Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou des clôtures ou par ces deux dispositifs.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics
- aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales aboutissant aux voies

A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale aboutissant aux voies, les marges d'isolement doivent être respectées.

MARGES D'ISOLEMENT :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

LIMITES LATÉRALES :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m. ($H = L$).

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

LIMITES DE FOND DE TERRAIN :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur la limite située en fond de terrain à condition que la hauteur de la construction mesurée à partir du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60m à l'égout du toit à 4,70m au faitage.
- soit en respectant une marge d'isolement d'une largeur (L) égale à la hauteur (H) de la construction. ($H = L$).

EXCEPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que le projet soit justifié sur le plan architectural
- et
- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de vues directes, dans sa partie faisant face au bâtiment le plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée des constructions, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas chacune de vues directes.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, dans le cas de construction à usage d'activité, cette limite est portée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics.
- Aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.
- Aux extensions de bâtiment existant à conditions qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

La hauteur totale des constructions (H), mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes :

- la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 7,00 mètres
- et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 9,00 mètres.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2,00 mètres, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanternes...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Le niveau rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder + ou - 0,40 mètre par rapport au terrain naturel en tous points du bâtiment.

11.2. - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront des volumes simples. L'emprise au sol des constructions sera rectangulaire. Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 8,00 mètres pour le volume principal.

Les pignons sont inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle de proportions verticales.

La hauteur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur du toit.

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière du bâtiment principal ou de l'égout de la lucarne.

Dans la mesure du possible, les garages seront implantés au niveau de la rue ; les garages en sous-sols sont interdits.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

Les sous faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

11.3 - LES OUVERTURES

Les ouvertures dans l'habitat ancien étaient composées en fonction des travées déterminées par des murs ou des poutres espacées de 3,5 m à 4,50 m, avec une fenêtre par travée.

- dans chaque construction les ouvertures devront avoir une approche similaire.
- les ouvertures pourront être diversifiées tout en tenant compte de la rigueur des travées.

Les proportions des ouvertures seront verticales :

- Pour les fenêtres, la proportion entre la largeur et la hauteur sera comprise entre 1,4 à 1,6 - ($1,4 < H/L < 1,6$).
- Pour les portes-fenêtres, la proportion entre la largeur et la hauteur sera comprise entre 1,8 à 2 - ($1,8 < H/L < 2$).
- les grandes baies d'expression contemporaines sont admises côté jardin sont admises et sont admises en nombre limité en façades.
- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.
- les fenêtres et portes-fenêtres seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.
- les œils de bœuf sont admis.
- les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,90 à 1,00 m de largeur maximum) :
 - sur toiture elles seront à structure bois.
 - engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie.
- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m et ils devront être entièrement encastrés, ne pas comporter d'accessoires en saillie, être implantés de préférence dans le premier tiers inférieur de la toiture, et si possible alignés sur les baies de l'étage inférieur.
- les volets seront à barres sans écharpe ou persiennés à la française. Les renforts seront horizontaux (les renforts en « Z » sont interdits)

Les portes cochères et volets, en bois ou aluminium, devront être peints d'une seule couleur dans les tonalités sombres de type vert foncé, bleu foncé, marron foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair.

11.4 - MATERIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d'une teinte soutenue gris beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l'exclusion de finitions brossées, passées à l'éponge ou au torchon, mais grattés à la truelle.

Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l'adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

11.5 - LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures, etc...

Une corniche ou un bandeau d'égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

Les linteaux apparents et les encadrements saillants seront interdits. Le débord des appuis de fenêtre ne dépassera pas 5 cm. La hauteur des appuis, au nez de ce dernier, devra être de 9 cm minimum.

Sont admis les linteaux en bois apparent de grosse section au dessus des portes charretières, ils pourront rester en bois naturel ou peints de la même couleur que la porte charretière.

11.6 - TOITURE

D'une manière générale, les toitures seront à deux pentes, leur inclinaison sera comprise entre 35° et 45°. L'ardoise est réservée aux bâtiments publics, religieux ou aux édifiés monumentaux.

D'une façon générale les bâtiments seront couverts en tuiles plates 65/m² ou en tuiles mécaniques 22/m², les tuiles plates 28/m² sont admises.

Les tuiles de rives sont interdites, ainsi que les débordements de toiture en pignon. Les pannes de rives ne doivent pas être visibles.

L'égout du toit sera souligné par une corniche, ou par une sablière débordante moulurée en charpente.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et situées près du faîtage et au plus près des murs pignons.

En façade la toiture de l'égout ne débordera pas de plus de 35 cm gouttière comprise du mur de façade.

La couleur des tuiles sera de ton marron clair nuancé, brun rouge flammé, ou ocre jaune pigmenté rouge et noir.

Les toitures terrasse pourront être admises dans une proportion de 25 % de l'emprise de la toiture, à condition que le projet architectural le justifie.

11.7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.

- en grillage plastifié vert, simple torsion sur potelets également plastifiés vert, ou en panneaux de grillage plastifiés vert sur poteaux métalliques plastifiés verts de 1,50 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.

Les clôtures en limite séparative seront dans des prestations semblables.

Les arbres de hautes tige seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc....). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre et ne dépasseront pas 2 m de haut.

Nota : il est rappelé les règles de voisinage suivantes : les haies bocagères ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être plantées à 0,50 m minimum de la clôture, les arbres de hautes tiges (supérieurs à 2 m) seront plantés à une distance minimum de 2 mètres de la clôture.

Les portails seront :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets,
- soit en PVC blanc,
- soit en serrurerie, sans volutes excessives, de couleur foncé à l'exclusion du noir.

11.8 – VERRIERES ET VERANDAS

Les ouvrages en saillie du bâtiment principal doivent être intégrés à la composition générale d'ensemble et respecter l'ordonnance architecturale. Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les lieux avoisinants. Tous matériaux destinés à être recouverts par un parement ne devront pas être laissés en l'état.

Il est rappelé que le décideur se réserve le droit de refuser le projet au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

11.9 : Constructions d'abris de jardin : dans le cas d'une implantation non attenante au bâtiment principal, ils devront être construits en limite de fond de parcelle, ils ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m à l'égout du toit et 4,70 m au faitage, les pignons devront être parallèles aux limites latérales du terrain. Ils seront en harmonie avec le bâtiment principal. Les abris préfabriqués en bois sont tolérés, ils seront couleur bois naturel ou peints d'une couleur qui s'harmonisera avec le bâtiment principal. La couverture sera de couleur foncée, harmonisée au bâtiment principal (le « schingle » est proscrit).

11.10 : Panneaux solaires : Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public, pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit.

Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de construction, d'installation, de transformation et changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Les normes de stationnement applicables sont les suivantes :

Pour les logements collectifs :

Logements de 0 à 35 m² : 1 place par logement

Logements de 36 à 60 m² : 2 places par logement

Logements de plus de 60 m² : 3 places par logement

Pour 5 places de stationnement réalisées il sera exigé 1 place visiteur.

Pour les résidences étudiants, les foyers jeunes travailleurs : 1 place pour 3 lits

Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les pavillons individuels :

1 place extérieure et 1 place couverte jusqu'à 110 m² de SHON

au-dessus de 110 m² de SHON : 1 place extérieure et 2 places couvertes

Pour les autres types de bâtiments : se reporter à l'annexe 1 : normes de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain de l'opération les normes imposées, le pétitionnaire peut, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain, privé, dont le pétitionnaire justifie de la jouissance, situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition d'apporter la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant l'obtention d'une concession à long terme (d'une durée minimum de 15 années) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'acquisition de places dans un parc de stationnement privé, existant ou en cours de réalisation,

et en dernier recours, être tenu quitte de cette obligation en versant à la collectivité la *participation pour non réalisation d'aires de stationnement*, en application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 (si celle-ci est prévue par délibération du Conseil Municipal, son montant, actualisé annuellement au 1^{er} novembre sur l'indice du coût de la construction, ne pouvant être supérieur à 12 195 € par place manquante –plafond institué par la loi SRU du 13-12-2000-). Dans ce cas, la collectivité doit pouvoir justifier un projet de réalisation de parc de stationnement public utilisant les fonds versés dans les 5 ans.

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 - ESPACES BOISES

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes:

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi

paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionnés.

13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en jardins avec aires gazonnées, plantations florales et arbustives, à raison d'un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de la superficie des espaces libres.

Concernant les aires de stationnement de surface, il est demandé un sujet par fraction de 50 m² de la superficie, avec une couronne rehaussée à 3 m. et protection contre les véhicules en pied. Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient applicable à la zone est égal à 0,80.

Pour le calcul du C.O.S., la SHON à usage de commerce, de service et d'activité est comptée pour moitié.

Toutefois, le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements des établissements et équipements publics ;
- aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UG correspond aux extensions de Neuville réalisées depuis les 25 dernières années sous forme de maisons individuelles implantées sur des parcelles de taille moyenne. Ce tissu pavillonnaire couvre la plus grande partie de l'urbanisation existante.

La zone UG est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation individuelle.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article UG 2) ;
- Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les constructions destinées aux activités industrielles
- Les lotissements à usage d'activités
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolés constituant un habitat permanent ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, veilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts à l'air libre

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES
RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service, artisanat dès lors que la nature de l'activité n'induit pas de gênes ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage et que la SHON n'excède pas 300m²
- Les installations de toute nature, classées ou non classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'ils n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier, et que la SHON n'excède pas 300m².

- L'extension d'installations de toute nature, classées ou non classées, existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :
 - Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les supprimer ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
 - que la SHON totale n'excède pas 300m²
- Les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.
- Le stationnement d'une caravane dès lors qu'elle n'est pas habitée et qu'elle stationne sur la même unité foncière qui supporte la construction à usage d'habitation de l'utilisateur et du propriétaire de la caravane.
- La reconstruction sur le même terrain d'un immeuble détruit par un sinistre à volume, hauteur, et S.H.O.N. identiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les modes de collecte et de traitement seront ceux qui sont en cours ou en projet sur le territoire de la commune.

ARTICLE UG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, l'unité foncière doit présenter une superficie minimale de 400 m².

Les lots issus de la division d'une unité foncière doivent pour être constructibles avoir une superficie minimale de 500 m².

Ces normes de surface doivent être considérées comme une moyenne lorsque la forme et les caractéristiques du terrain à diviser ainsi que la qualité de l'aménagement prévu le justifient, sans toutefois être inférieur à 400 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux équipements publics ;
- aux parcelles existantes ;
- aux unités foncières supportant des bâtiments reconstruits après un sinistre.

Néanmoins, en cas de division foncière ou de détachement de parcelle, les dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur de la zone UG à tout projet de construction, à savoir: «...si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés»

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 4,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50m de l'alignement de la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'au moins une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf etc...)

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 4m pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

A défaut d'implantation de la construction sur une ou les deux limites séparatives latérales, les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60m à l'égout du toit et 4,70m au faîtage. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Marges d'isolement :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

EXCEPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que le projet soit justifié sur le plan architectural

et

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de vues directes, dans sa partie faisant face au bâtiment le plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée des constructions, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas de vues directes.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments et équipements publics
- Aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit ou, en cas de toiture terrasse, à l'acrotère, ne peut excéder 7 m.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes: la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 7,00 mètres et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 9,00 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées,

lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Le niveau rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder + ou - 0,40 mètre par rapport au terrain naturel en tous points du bâtiment.

11.2. - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront des volumes simples. L'emprise au sol des constructions sera rectangulaire. Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 8,00 mètres pour le volume principal.

Les pignons sont inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle de proportions verticales.

La hauteur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur du toit.

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière du bâtiment principal ou de l'égout de la lucarne.

Dans la mesure du possible, les garages seront implantés au niveau de la rue ; les garages en sous-sols sont interdits.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

Les sous faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

11.3 - LES OUVERTURES

Les proportions des ouvertures seront verticales :

- Pour les fenêtres, la proportion entre la largeur et la hauteur sera comprise entre 1,4 à 1,6 - ($1,4 < H/L < 1,6$).

- Pour les portes-fenêtres, la proportion entre la largeur et la hauteur sera comprise entre 1,8 à 2 - ($1,8 < H/L < 2$).

- les grandes baies d'expression contemporaines sont admises côté jardin sont admises et sont admises en nombre limité en façades.

- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.

- les œils de bœuf sont admis.

- les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,90 à 1,00 m de largeur maximum) :

- sur toiture elles seront à structure bois.

- engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie.

- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m et ils devront être entièrement encastrés, ne pas comporter d'accessoires en saillie, être implantés de préférence dans le premier tiers inférieur de la toiture, et si possible alignés sur les baies de l'étage inférieur.

- les volets seront à barres sans écharpe ou persiennés à la française.

- les fenêtres et portes-fenêtres seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.

Les ouvertures dans l'habitat ancien étaient composées en fonction des travées déterminées par des murs ou des poutres espacées de 3,5 m à 4,50 m, avec une fenêtre par travée.

- dans chaque construction les ouvertures devront avoir une approche similaire.

- les ouvertures pourront être diversifiées tout en tenant compte de la rigueur des travées.

Les volets seront en bois peint à deux battants et munis de renforts horizontaux, d'une seule couleur et de ton sobre, vert foncé, bleu foncé, marron foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair.

Les portes cochères et volets en bois non peints ou vernis, les volets métalliques, et les renforts de volets en "Z", sont interdits.

11.4 - MATERIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d'une teinte soutenue gris beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l'exclusion de finitions brossées, passées à l'éponge ou au torchon, mais grattés à la truelle.

Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l'adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

11.5 - LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures, etc...

Une corniche ou un bandeau d'égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

Les linteaux apparents et les encadrements saillants seront interdits. Le débord des appuis de fenêtre ne dépassera pas 5 cm. La hauteur des appuis, au nez de ce dernier, devra être de 9 cm minimum.

Sont admis les linteaux en bois apparent de grosse section au dessus des portes charretières, ils pourront rester en bois naturel ou peints de la même couleur que la porte charretière.

11.6 - TOITURE

D'une manière générale, les toitures seront à deux pentes, leur inclinaison sera comprise entre 35° et 45°. L'ardoise est réservée aux bâtiments publics, religieux ou aux édifiés monumentaux.

D'une façon générale les bâtiments seront couverts en tuiles plates 65/m² ou en tuiles mécaniques 22/m², les tuiles plates 28/m² sont admises.

Les tuiles de rives sont interdites, ainsi que les débordements de toiture en pignon. Les pannes de rives ne doivent pas être visibles.

L'égout du toit sera souligné par une corniche, ou par une sablière débordante moulurée en charpente.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et situées près du faîtage et au plus près des murs pignons.

En façade la toiture de l'égout ne débordera pas de plus de 35 cm gouttière comprise du mur de façade.

La couleur des tuiles sera de ton marron clair nuancé, brun rouge flammé, ou ocre jaune pigmenté rouge et noir.

Les toitures terrasse pourront être admises dans une proportion de 25 % de l'emprise de la toiture, à condition que le projet architectural le justifie.

11.7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.

- en grillage plastifié vert, simple torsion, sur potelets également plastifiés vert ou en panneaux de grillage plastifiés vert sur poteaux métalliques plastifiés verts de 1,50 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits, de 2 m de hauteur maximum.

Les clôtures en limite séparative seront dans des prestations semblables.

Les arbres à hautes tiges seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc...). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre et ne dépasseront pas les 2m de haut.

Nota : il est rappelé les règles de voisinage suivantes : les haies bocagères ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être plantées à 0,50 m minimum de la clôture, les arbres de hautes tiges (supérieurs à 2 m) seront plantés à une distance minimum de 2 mètres de la clôture.

Les portails seront :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets,
- soit en PVC blanc,
- soit en serrurerie, sans volutes excessives, de couleur foncé à l'exclusion du noir.

11.8 – VERRIERES ET VERANDAS

Les ouvrages en saillie du bâtiment principal doivent être intégrés à la composition générale d'ensemble et respecter l'ordonnance architecturale. Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les lieux avoisinants. Tous matériaux destinés à être recouverts par un parement ne devront pas être laissés en l'état.

Il est rappelé que le décisionnaire se réserve le droit de refuser le projet au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.9 : Constructions d'abris de jardin : dans le cas d'une implantation non attenante au bâtiment principal, ils devront être construits en limite de fond de parcelle, ils ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m à l'égout du toit et 4,70 m au faîtage, les pignons devront être parallèles aux limites latérales du terrain. Ils seront en harmonie avec le bâtiment principal. Les abris préfabriqués en bois sont tolérés, ils seront couleur bois naturel ou peints d'une couleur qui s'harmonisera avec le bâtiment principal. La couverture sera de couleur foncée, harmonisée au bâtiment principal (le « schingle » est proscrit).

11.10 : Panneaux solaires : Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public, pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit.

Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de construction, d'installation, de transformation et changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Les normes de stationnement sont fixées dans une annexe spécifique au présent règlement.

Pour les pavillons individuels :

1 place extérieure et 1 place couverte jusqu'à 110 m² de SHON

au-dessus de 110 m² de SHON : 1 place extérieure et 2 places couvertes

Pour les autres types de bâtiments : se reporter à l'annexe : normes de stationnement

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – ESPACE BOISE

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions: pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination: végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

13.2 - ESPACES LIBRES

Un minimum de 50% de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

Les voies d'accès aux unités foncières et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés de ces dernières par un système composé de haies vives qui soit suffisamment dense pour faire écran.

13.3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient applicable à la zone est égal à 0,40

Toutefois, le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements des établissements et équipements publics;
- aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UH correspond au secteur pavillonnaire de Neuville issu de petits lotissements, ou bien de divisions parcellaires successives.

Elle se caractérise par des constructions implantées le plus souvent librement sur la parcelle, sans référence à la voie, et sur des terrains dont la superficie est généralement supérieure à 500 m².

La zone UH est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation individuelle.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article UH 2) ;
- Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolés constituant un habitat permanent ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, veilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts à l'air libre

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES
RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service, artisanat dès lors que la nature de l'activité n'induit pas de gênes ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage et que la SHON n'excède pas 300m² ;
- Les installations de toute nature, classées ou non classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'ils n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier, et que la SHON n'excède pas 300m² ;

- L'extension d'installations de toute nature, classées ou non classées, existantes, si les trois conditions suivantes sont respectées :
 - Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les supprimer ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
 - que la SHON totale n'excède pas 300m²
- Les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement ;
- Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone ;
- Le stationnement d'une caravane dès lors qu'elle n'est pas habitée et qu'elle stationne sur la même unité foncière qui supporte la construction à usage d'habitation de l'utilisateur et du propriétaire de la caravane.
- La reconstruction sur le même terrain d'un immeuble détruit par un sinistre à volume, hauteur, et S.H.O.N. identiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Une modulation du débit des rejets dans le temps pourra être imposée.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbées dans celui-ci.

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les modes de collecte et de traitement seront ceux qui sont en cours ou en projet sur le territoire de la commune.

ARTICLE UH.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, l'unité foncière doit présenter une superficie minimale de 600 m².

Les lots issus de la division d'une unité foncière doivent pour être constructibles avoir une superficie minimale de 700 m².

Ces normes de surface doivent être considérées comme une moyenne lorsque la forme et les caractéristiques du terrain à diviser ainsi que la qualité de l'aménagement prévu le justifient, sans toutefois être inférieur à 400 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux équipements publics ;
- aux parcelles existantes
- aux unités foncières supportant des bâtiments reconstruits après un sinistre.

Néanmoins, en cas de division foncière ou de détachement de parcelle, les dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur de la zone UH à tout projet de construction, à savoir: «...si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés»

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 4,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50m de l'alignement la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'au moins une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf etc...)

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 4,00 mètres pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

A défaut d'implantation de la construction sur une ou les deux limites séparatives latérales, les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée à partir du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60m à l'égout du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse et à 4,70m au faîtage. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Marges d'isolement :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

EXCEPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que le projet soit justifié sur le plan architectural

et

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;

ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de vues directes, dans sa partie faisant face au bâtiment le plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée des constructions, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas de vues directes.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics;
- aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit ou, en cas de toiture terrasse, à l'acrotère, ne peut excéder 7 m.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes: la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 7,00 mètres et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 9,00 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées,

lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Le niveau rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder + ou - 0,40 mètre par rapport au terrain naturel en tous points du bâtiment.

11.2. - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront des volumes simples. L'emprise au sol des constructions sera rectangulaire. Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 8,00 mètres pour le volume principal.

Les pignons sont inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle de proportions verticales.

La hauteur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur du toit.

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière du bâtiment principal ou de l'égout de la lucarne.

Dans la mesure du possible, les garages seront implantés au niveau de la rue ; les garages en sous-sols sont interdits.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

Les sous faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

11.3 - LES OUVERTURES

Les proportions des ouvertures seront verticales :

- Pour les fenêtres, la proportion entre la largeur et la hauteur sera comprise entre 1,4 à 1,6 - ($1,4 < H/L < 1,6$).
- Pour les portes-fenêtres, la proportion entre la largeur et la hauteur sera comprise entre 1,8 à 2 - ($1,8 < H/L < 2$).
- les grandes baies d'expression contemporaines sont admises côté jardin sont admises et sont admises en nombre limité en façades.
- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.
- les œils de bœuf sont admis.
- les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,90 à 1,00 m de largeur maximum) :
 - sur toiture elles seront à structure bois.
 - engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie.
- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m et ils devront être entièrement encastrés, ne pas comporter d'accessoires en saillie, être implantés de préférence dans le premier tiers inférieur de la toiture, et si possible alignés sur les baies de l'étage inférieur.
- les volets seront à barres sans écharpe ou persiennés à la française.
- les fenêtres et portes-fenêtres seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.

Les ouvertures dans l'habitat ancien étaient composées en fonction des travées déterminées par des murs ou des poutres espacées de 3,5 m à 4,50 m, avec une fenêtre par travée.

- dans chaque construction les ouvertures devront avoir une approche similaire.
- les ouvertures pourront être diversifiées tout en tenant compte de la rigueur des travées.

Les volets seront en bois peint à deux battants et munis de renforts horizontaux, d'une seule couleur et de ton sobre, vert foncé, bleu foncé, marron foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair.

Les portes cochères et volets en bois non peints ou vernis, les volets métalliques, et les renforts de volets en "Z", sont interdits.

11.4 - MATERIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d'une teinte soutenue gris beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l'exclusion de finitions brossées, passées à l'éponge ou au torchon, mais grattés à la truelle.

Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l'adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

11.5 - LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures, etc...

Une corniche ou un bandeau d'égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

Les linteaux apparents et les encadrements saillants seront interdits. Le débord des appuis de fenêtre ne dépassera pas 5 cm. La hauteur des appuis, au nez de ce dernier, devra être de 9 cm minimum.

Sont admis les linteaux en bois apparent de grosse section au dessus des portes charretières, ils pourront rester en bois naturel ou peints de la même couleur que la porte charretière.

11.6 - TOITURE

D'une manière générale, les toitures seront à deux pentes, leur inclinaison sera comprise entre 35° et 45°. L'ardoise est réservée aux bâtiments publics, religieux ou aux édifiés monumentaux.

D'une façon générale les bâtiments seront couverts en tuiles plates 65/m² ou en tuiles mécaniques 22/m², les tuiles plates 28/m² sont admises.

Les tuiles de rives sont interdites, ainsi que les débordements de toiture en pignon. Les panes de rives ne doivent pas être visibles.

L'égout du toit sera souligné par une corniche, ou par une sablière débordante moulurée en charpente.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et situées près du faîtage et au plus près des murs pignons.

En façade la toiture de l'égout ne débordera pas de plus de 35 cm gouttière comprise du mur de façade.

La couleur des tuiles sera de ton marron clair nuancé, brun rouge flammé, ou ocre jaune pigmenté rouge et noir.

Les toitures terrasse pourront être admises dans une proportion de 25 % de l'emprise de la toiture, à condition que le projet architectural le justifie.

11.7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.

- en grillage plastifié vert, simple torsion sur potelets également plastifiés vert ou en panneaux de grillage plastifiés vert sur poteaux métalliques plastifiés verts de 1,50 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.

Les clôtures en limite séparative seront dans des prestations semblables.

Les arbres à hautes tiges seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc...). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre et ne dépasseront pas de 2 m de hauteur.

Nota : il est rappelé les règles de voisinage suivantes : les haies bocagères ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être plantées à 0,50 m minimum de la clôture, les arbres de hautes tiges (supérieurs à 2 m) seront plantés à une distance minimum de 2 mètres de la clôture

Les portails seront :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets,
- soit en PVC blanc,
- soit en serrurerie, sans volutes excessives, de couleur foncé à l'exclusion du noir.

11.8 – VERRIERES ET VERANDAS

Les ouvrages en saillie du bâtiment principal doivent être intégrés à la composition générale d'ensemble et respecter l'ordonnance architecturale. Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les lieux avoisinants. Tous matériaux destinés à être recouverts par un parement ne devront pas être laissés en l'état.

Il est rappelé que le décideur se réserve le droit de refuser le projet au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.9 : Constructions d'abris de jardin : dans le cas d'une implantation non attenante au bâtiment principal, ils devront être construits en limite de fond de parcelle, ils ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m à l'égout du toit et 4,70 m au faîtage, les pignons devront être parallèles aux limites latérales du terrain. Ils seront en harmonie avec le bâtiment principal. Les abris préfabriqués en bois sont tolérés, ils seront couleur bois naturel ou peints d'une couleur qui s'harmonisera avec le bâtiment principal. La couverture sera de couleur foncée, harmonisée au bâtiment principal (le « schingle » est proscrit).

11.10 : Panneaux solaires : Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public, pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit.

Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de construction, d'installation, de transformation et changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Pour les pavillons individuels :

- 1 place extérieure et 1 place couverte jusqu'à 110 m² de SHON
- au-dessus de 110 m² de SHON : 1 place extérieure et 2 places couvertes

Pour les autres types de bâtiments : se reporter à l'annexe 1 : normes de stationnement

Les normes de stationnement sont fixées dans une annexe spécifique au présent règlement.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – ESPACE BOISE

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes:

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce; exemple: chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions: pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination: végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

13.2 - ESPACES LIBRES - ESPACES NON CONSTRUITS, NON MINERALISES

Un minimum de 60% de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

Les voies d'accès aux unités foncières et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés de ces dernières par un système composé de haies vives suffisamment dense pour faire écran.

13.3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient applicable à la zone est égal à 0,30.

Toutefois, le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux équipements publics et aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UL correspond à sites d'équipements publics ou d'intérêt général.

Elle comprend 4 secteurs correspondants à quatre types d'équipements :

UL 1 : équipements de toute nature,

UL 2 : équipements funéraires,

UL 3 : équipement d'assainissement des eaux usées,

UL 4 : équipement de sports et loisirs

Cette zone se caractérise par l'importance et la qualité des espaces naturels dans lesquels s'inscrivent ces équipements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UL 2.
- Les constructions destinées aux activités industrielles
- Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- L'aménagement de terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, veilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements et qu'elles soient intégrées aux constructions principales,
- Les dépôts couverts liés aux équipements autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement ;
- Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.

- Dans le secteur UL 2, les équipements sont autorisés à condition qu'ils répondent à la vocation du secteur : équipements funéraires, cimetière ;
 - Dans le secteur UL 3, les équipements sont autorisés à condition qu'ils répondent à la vocation du secteur : traitement des eaux usées ;
 - Dans le secteur UL 4, les équipements sont autorisés à condition :
 - qu'ils répondent à la vocation du secteur : équipements de sports et loisirs
- et
- qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel du site ni la qualité des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions

susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.

- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les modes de collecte et de traitement seront ceux qui sont en cours ou en projet sur le territoire de la commune.

ARTICLE UL.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

ARTICLE UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur la propriété

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra tenir compte des caractéristiques paysagères du site et des constructions environnantes.

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1.- DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

11.2.- MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage fasse l'objet d'un calepinage étudié.

11.3 - TOITURES

les toitures et couvertures doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

- Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
- Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

11.4 CLOTURES ET PLANTATIONS

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.

- en grillage plastifié vert, simple torsion sur potelets également plastifiés vert ou en panneaux de grillage plastifiés vert sur poteaux métalliques plastifiés verts de 1,50 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.

Les clôtures en limite séparative seront dans des prestations semblables.

Les arbres à hautes tige seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc....). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m² libre et ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Nota : leur implantation devra être effectuée au minimum à 50 cm de la clôture

Les portails seront :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets,
- soit en PVC blanc,
- soit en serrurerie, sans volutes excessives, de couleur foncé à l'exclusion du noir.

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de construction, d'installation, de transformation et changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Les normes de stationnement sont fixées dans une annexe spécifique au présent règlement.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – ESPACE BOISE

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes:

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce; exemple: chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions: pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination: végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain ainsi qu'un état végétal des lieux précédemment mentionnés.

13. 2- ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ce titre comprend les zones dont l'urbanisation à moyen terme nécessitera la révision ou la modification du PLU (zones AU) et les zones dont l'urbanisation est subordonnées à l'autorisation préalable ou concomitante d'une opération d'aménagement d'ensemble assurant la réalisation des voiries et réseaux divers (zones AU-UB, AU-UC, AU-UG)

L'aménagement de chacune de ces zones devra prendre en compte les axes et les orientations qui ont été dégagées dans le Rapport de Présentation.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERES DE LA ZONE

Cette zone est destinée à satisfaire à moyen terme les besoins de la commune en terrains urbanisables pour l'accueil principalement de programmes d'habitat, pouvant comporter des activités, des commerces et des services.

Il s'agit d'une zone peu ou non équipée et dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale est différée et conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure de révision ou de modification du P.L.U.

Cette zone concerne le secteur des Trembles, qui devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble préalablement à son ouverture à l'urbanisation :

Le secteur des Trembles est destiné à accueillir des programmes de logements, notamment dans le cadre d'une diversification de l'habitat, qui bénéficieront de la proximité des équipements existants. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation de voies de desserte qui devront notamment permettre d'assurer les liaisons avec les autres quartiers avoisinants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article AU 2 sont interdites

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
2. L'extension limitée à 20 m² de SHON des constructions existantes à usage de logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet en l'absence d'un plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet en l'absence d'un plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet en l'absence d'un plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 4,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 4m pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

A défaut d'implantation de la construction sur une ou les deux limites séparatives latérales, les marges d'isolement s'imposent.

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse, ne soit pas supérieur à 2,60 m et à 4,70 au faîtage. A défaut les marges d'isolement suivantes devront être respectées.

Marges d'isolement :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasse pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

EXCEPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que le projet soit justifié sur le plan architectural

et

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de vues directes, dans sa partie faisant face au bâtiment le plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée des constructions, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas chacune de vues directes.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasse pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit ou, en cas de toiture terrasse, à l'acrotère, ne peut excéder 7 m.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes: la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 7,00 mètres et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 9,00 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui composent le paysage, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée dans cette zone encore naturelle.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Rappel

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes:

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce; exemple: chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions: pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination: végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

13.2 - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame "Espace boisé classé" sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-UB

CARACTERES DE LA ZONE AU-UB

La zone AU-UB qui s'étend sur environ 23 hectares, couvre le secteur compris entre le tracé projeté de l'autoroute A.104 et le coteaux boisé surplombant l'Oise : elle coïncide pour sa plus grande partie au périmètre de la Z.A.C. dite Neuville-Université créée le 13 décembre 1992 et englobe les établissements existants de l'Université Cergy-Pontoise.

La zone AU-UB est destinée à renforcer le pôle d'enseignement supérieur et de recherche ainsi que ses équipements et à permettre le développement de nouveaux programmes d'activités, de bureaux et de commerces, en relation avec le potentiel universitaire, et les différents accès et dessertes routières et ferroviaires du site.

Les principales orientations du projet d'aménagement de la zone AU-UB sont :

- La création d'une place centrale jouxtant la gare RER-A, destinée à accueillir les fonctions urbaines liées notamment à la présence de la gare. Elle est localisée par un emplacement inscrit au document graphique du PLU au titre de l'article L 123.2c du code de l'urbanisme
- La restructuration du pôle gare et l'extension du parc de stationnement
- La création du mail Gay Lussac destiné à relier la Gare RER-A au site universitaire et au-delà à l'Oise.
- La requalification d'une partie de la rue d'Eragny, de la RD 203 au mail Gay Lussac (inscrite au plan de zonage) afin de créer des trottoirs et des aménagements cyclables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des dispositions prévues à l'article UB 2 sont interdits :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UB 2°
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et stationnement de caravanes ;
- Les décharges ;
- Les dépôts et entrepôts ne remplissant pas les conditions de l'article UB 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE AU-UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble, autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées à condition que soit mis en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- Les dépôts couverts ou entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :
 - liés aux activités autorisées,
 - rendu obligatoire par une législation particulière,
 - qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagés permettant de réduire leur impact visuel
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les voies nouvelles destinées à organiser et à viabiliser la zone sont portées au document graphique du P.L.U. sous la forme « de servitudes de localisation », en application des dispositions de l'article L 123-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU-UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Une modulation du débit des rejets dans le temps pourra être imposée.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbées dans celui-ci.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les modes de collecte et de traitement seront ceux qui sont en cours ou en projet sur le territoire de la commune.

Les zones d'infiltration des eaux pluviales repérées au plan de zonage devront être préservées de toute occupation ayant pour conséquence de gêner la surveillance et/ou l'entretien des sites.

ARTICLE AU-UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE AU-UB.6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1. Les constructions le long du mail Gay Lussac et le long de la Rue d'Eragny doivent être implantées à l'alignement des voies sur au moins 70 % du linéaire de façade et sur chaque voie pour les portions :
 - du mail Gay Lussac comprises entre le Chemin de la Princesse et la Rue d'Eragny
 - du mail Gay Lussac comprises entre la Rue d'Eragny et la future Place Publique
 - de la Rue d'Eragny comprises entre le mail Gay Lussac et le RD 203Les constructions le long du mail Gay Lussac comprises entre la future place publique et le boulevard Condorcet pourront ne pas être alignées.

Les parties de constructions situées en retrait de l'alignement ou des emprises publiques doivent être implantées à 3 m minimum de cette limite.

2. Le long du boulevard Condorcet :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions voisines existantes. Des adaptations sont autorisées à condition de conserver une unité le long du boulevard.

3. Le long de la rue de l'Ambassadeur :

- Les constructions seront implantées à une distance d'au moins à 6m de l'alignement. Cet espace devra être planté d'arbuste et d'arbres de haute tige sur les 4m premiers mètres à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE AU-UB.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CAS GENERAL

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges d'isolement suivantes :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

1. Par rapport aux limites séparatives latérales

La largeur (L) des marges d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction au droit de la limite séparative, avec un minimum de 6m.

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

Toutefois, si deux ou plusieurs constructeurs présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les constructions pourront être implantées en limite séparative sur chacune des parcelles, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie et de lutte contre les nuisances.

EN LIMITE DU SECTEUR PAVILLONNAIRE

Lorsque la limite de parcelle correspond à la limite de la zone d'habitat UH ou UG, l'implantation des constructions devra respecter une marge d'isolement figurant au plan de zonage.

Celle-ci devra être abondamment plantée à raison d'au moins deux rangées d'arbre de haute tige complétées par des haies d'arbustes, afin de former un écran boisés.

Dans le cas où la marge d'isolement est inférieure à 10 m, une seule rangée d'arbres sera exigée.

ARTICLE AU-UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que la distance entre deux bâtiments respecte les conditions suivantes :

- Un espace minimum de 4m doit être aménagé entre deux constructions,
- Dans le cas de bâtiments dont l'une au moins des façades présente des vues directes, une distance minimale de 6 mètres devra être respectée de façade à façade.

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions particulières résultant de l'application de la réglementation des établissements classés.

ARTICLE AU-UB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU-UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

En limite du secteur pavillonnaire, au droit de la marge d'isolement figurant au plan de zonage la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Sur le reste du secteur AU-UB, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 15 mètres.

Cette hauteur pourra être ponctuellement augmentés de 3 mètres au droit des espaces publics de la ZAC (place centrale jouxtant la gare RER-A, et mail Gay Lussac destiné à relier la Gare RER-A au site universitaire).

Toutefois, ces hauteurs ne prennent pas en compte :

- les ouvrages techniques et économiques (cheminées, chaufferies, conditionnement d'air, gaines de ventilation, machinerie d'ascenseurs, sortie d'escalier...) à condition qu'ils soient traités de manière à s'intégrer aux bâtiments,
- les superstructures de faible emprise ou de faible volume (frontons, corniches...).

ARTICLE AU-UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

11.2 - MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage fasse l'objet d'un calepinage étudié.

11.3 - TOITURE

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant doit être évité.

Les éléments et les constructions hors gabarit implantés sur les toitures terrasse doivent être traités de manière à s'intégrer au bâtiment.

ARTICLE AU-UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de construction, d'installation, de transformation et changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Les normes de stationnement sont fixées dans une annexe spécifique au présent règlement.

ARTICLE AU-UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - RAPPEL

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce ; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi

paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les espaces libres, non minéralisés doivent être plantés à raison, au minimum, d'un arbre de haute tige en pleine terre pour 100 m².

13.3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-UC

CARACTERES DE LA ZONE

La zone AU-UC couvre un site délimité par le tracé projeté de l'autoroute A.104 et la commune de Conflans-Sainte-Honorine : il s'étend sur les sites dit de La Garenne de Neuville et des Belles Hâtes. Ce site a vocation à accueillir des activités économiques et les services qui leur sont liés.

La zone UC est composée de deux entités séparées par des infrastructures ferroviaires

L'aménagement de la zone AU-UC repose sur les orientations suivantes, qui figurent au document graphique du P.L.U.:

- Un système de haies placées en limite séparatives des terrains est destiné à structurer le site à l'image d'un grand bocage.

Le secteur sud

- Une desserte (principale et secondaire) par une prolongation des voies existantes du parc d'activité des Boutries situé sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine.
- La voie principale du secteur sud est destinée à être prolongée jusqu'à la gare RER, notamment en ce qui concerne les circulations douces (piétons, cycles). Elle est localisée par un emplacement d'une largeur de 50 mètres, inscrit dans le document graphique du P.L.U, au titre de l'article L 123.2 c du code de l'urbanisme.
- Deux accès secondaires sont prévus. Ils figurent à titre indicatif (tracé indicatif de voirie) au document graphique du P.L.U.
- L'aménagement d'un espace central ouvert et paysager autour duquel seront implantées des activités ou des constructions de type hôtel industriel. A cet effet, sa localisation est inscrite au document graphique au titre des dispositions de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme.

Le secteur ouest est desservi par la RD 203

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

A l'exception des dispositions prévues à l'article AU-UC 2 sont interdits :

- Les constructions à usage de logement, à l'exception de celles visées à l'article AU - UC 2
- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article AU-UC 2
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolés constituant un habitat permanent ;
- Les décharges ;
- Les dépôts et entrepôts ne remplissant pas les conditions de l'article AU-UC 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE AU-UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opérations d'ensemble autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements ;
- Les installations classées à condition que soit mis en œuvre toutes dispositions pour rendre ces constructions compatibles avec les milieux environnants et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- Les dépôts couverts ou entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :
 - liés aux activités autorisées.
 - rendu obligatoire par une législation particulière.
 - qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagés permettant de réduire leur impact visuel.
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

ARTICLE AU-UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur.

Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Une modulation du débit des rejets dans le temps pourra être imposée.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbées dans celui-ci.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les modes de collecte et de traitement seront ceux qui sont en cours ou en projet sur le territoire de la commune.

ARTICLE AU-UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE AU-UC.6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Cette marge de recul devra être végétalisée.

ARTICLE AU-UC.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être implantées au minimum à 6m des limites séparatives latérales et de fond. Cette marge de recul devra être plantée d'arbres et d'arbustes afin de constituer un paysage de bocage. Elle pourra, le cas échéant, servir au traitement des eaux pluviales.

Toutefois, en limites séparatives latérales, si deux ou plusieurs constructeurs présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être implantés en limite séparative sur chacune des parcelles, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie et de lutte contre les nuisances. Ces dispositions ne peuvent être accordées que sur une seule limite séparative de parcelles.

En limite séparatives de fond, pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à 27 m, la marge de recul de fond de parcelle peut être réduite à 4 m.

ARTICLE AU-UC.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que la distance entre deux bâtiments respecte les conditions suivantes:

- Un espace minimum de 4m doit être aménagé entre deux constructions non jointes;
- Dans le cas de bâtiments dont l'une au moins des façades présente des baies principales, une distance minimale de 6 mètres devra être respectée de façade à façade.

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions particulières résultant de l'application de la réglementation des établissements classés.

ARTICLE AU-UC.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU-UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

La hauteur (H) des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre l'égout du toit ou l'acrotère d'un bâtiment et le sol naturel.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder trois niveaux sur rez-de-chaussée sans pouvoir être supérieure à 14 mètres à compter du sol naturel à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l'acrotère

Toutefois, cette hauteur ne prend pas en compte :

- les ouvrages techniques et économiques (cheminées, chaufferies, conditionnement d'air, gaines de ventilation, machinerie d'ascenseurs, sortie d'escalier...) à condition qu'ils soient traités de manière à s'intégrer aux bâtiments,
- les superstructures de faible emprise ou de faible volume (frontons, corniches...).

ARTICLE AU-UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

11.2 - MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage fasse l'objet d'un calepinage étudié.

11.3 - TOITURE

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant doit être évité.

ARTICLE AU-UC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de construction, d'installation, de transformation et changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Les normes de stationnement sont fixées dans une annexe spécifique au présent règlement.

ARTICLE AU-UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - RAPPEL

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les espaces libres, non minéralisés doivent être plantés à raison, au minimum, d'un arbre de haute tige en pleine terre pour 100 m².

13.3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

13.4 – TRAITEMENT DES MARGES DE REcul

Les marges de recul indiquées aux articles AU-UC 6 et AU-UC 7, correspondent à des emprises affectées à la création de haies. Leur traitement doit être homogène dans le périmètre de chacun des secteurs de façon à organiser ce site sous une forme de bocage.

Ces espaces peuvent être réduits pour réunir une ou plusieurs parcelles dans le cas d'une coordination des constructions avec les parcelles voisines situées dans le quartier limitrophe des Boutries (commune de Conflans-Sainte-Honorine).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-UG

CARACTERES DE LA ZONE

La zone AU-UG correspond à un site d'extension d'habitations individuelles sous forme d'opérations d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-UG.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article AU-UG 2) ;
- Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les constructions destinées aux activités industrielles
- Les lotissements à usage d'activités
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolés constituant un habitat permanent ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, veilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts à l'air libre

ARTICLE AU-UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opérations d'ensemble autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service, artisanat dès lors que la nature de l'activité n'induit pas de gênes ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage et que la SHON n'excède pas 300m²

- Les installations de toute nature, classées ou non classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'ils n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier, et que la SHON n'excède pas 300m².
- L'extension d'installations de toute nature, classées ou non classées, existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :
 - Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les supprimer ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
 - que la SHON totale n'excède pas 300m²
- Les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.
- Le stationnement d'une caravane dès lors qu'elle n'est pas habitée et qu'elle stationne sur la même unité foncière qui supporte la construction à usage d'habitation de l'utilisateur et du propriétaire de la caravane.
- La reconstruction sur le même terrain d'un immeuble détruit par un sinistre à volume, hauteur, et S.H.O.N. identiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-UG.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

ARTICLE AU-UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Une modulation du débit des rejets dans le temps pourra être imposée.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbées dans celui-ci.

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.

- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les modes de collecte et de traitement seront ceux qui sont en cours ou en projet sur le territoire de la commune.

ARTICLE AU-UG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, l'unité foncière doit présenter une superficie minimale de 400 m².

Les lots issus de la division d'une unité foncière doivent pour être constructibles avoir une superficie minimale de 500 m².

Ces normes de surface doivent être considérées comme une moyenne lorsque la forme et les caractéristiques du terrain à diviser ainsi que la qualité de l'aménagement prévu le justifient.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Aux équipements publics ;
- aux unités foncières supportant des bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

Néanmoins, en cas de division foncière ou de détachement de parcelle, les dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur de la zone UA à tout projet de construction, à savoir: «...si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire

résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés»

ARTICLE AU-UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 4,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50m de l'alignement la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'au moins une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf etc...)

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 4m pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

ARTICLE AU-UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

A défaut d'implantation de la construction sur une ou les deux limites séparatives latérales, les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse, ne soit pas supérieur à 2,60 m. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

Marges d'isolement :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

EXCEPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que le projet soit justifié sur le plan architectural

et

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;

ARTICLE AU-UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de vues directes, dans sa partie faisant face au bâtiment le plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée des constructions, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas chacune de vues directes.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux de modification, transformation, extension de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

ARTICLE AU-UG.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments et équipements publics
- Aux bâtiments reconstruits à après un sinistre, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE AU-UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit ou, en cas de toiture terrasse, à l'acrotère, ne peut excéder 7 m.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes: la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 7,00 mètres et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 9,00 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE AU-UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Le niveau rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder + ou - 0,40 mètre par rapport au terrain naturel en tous points du bâtiment.

11.2. - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront des volumes simples. L'emprise au sol des constructions sera rectangulaire. Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 8,00 mètres pour le volume principal.

Les pignons sont inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle de proportions verticales.

La hauteur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur du toit.

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière du bâtiment principal ou de l'égout de la lucarne.

Dans la mesure du possible, les garages seront implantés au niveau de la rue ; les garages en sous-sols sont interdits.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

Les sous faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

11.3 - LES OUVERTURES

Les proportions des ouvertures seront verticales :

- Pour les fenêtres, la proportion entre la largeur et la hauteur sera comprise entre 1,4 à 1,6 - ($1,4 < H/L < 1,6$).
- Pour les portes-fenêtres, la proportion entre la largeur et la hauteur sera comprise entre 1,8 à 2 - ($1,8 < H/L < 2$).
- les grandes baies d'expression contemporaines sont admises côté jardin sont admises et sont admises en nombre limité en façades.
- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.
- les vérandas ou verrières respecteront les pentes de toiture de la construction.
- les œils de bœuf sont admis.
- les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,90 à 1,00 m de largeur maximum) :
 - sur toiture elles seront à structure bois.
 - engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie.
- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m et ils devront être entièrement encastrés, ne pas comporter d'accessoires en saillie, être implantés de préférence dans le premier tiers inférieur de la toiture, et si possible alignés sur les baies de l'étage inférieur.
- les volets seront à barres sans écharpe ou persiennés à la française.
- les fenêtres et portes-fenêtres seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.

Les ouvertures dans l'habitat ancien étaient composées en fonction des travées déterminées par des murs ou des poutres espacées de 3,5 m à 4,50 m, avec une fenêtre par travée.

- dans chaque construction les ouvertures devront avoir une approche similaire.

- les ouvertures pourront être diversifiées tout en tenant compte de la rigueur des travées.

Les volets seront en bois peint à deux battants et munis de renforts horizontaux, d'une seule couleur et de ton sobre, vert foncé, bleu foncé, marron foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair.

Les portes cochères et volets en bois non peints ou vernis, les volets métalliques, et les renforts de volets en "Z", sont interdits.

11.4 - MATERIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d'une teinte soutenue gris beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l'exclusion de finitions brossées, passées à l'éponge ou au torchon, mais grattés à la truelle.

Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l'adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

11.5 - LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures, etc...

Une corniche ou un bandeau d'égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

Les linteaux apparents et les encadrements saillants seront interdits. Le débord des appuis de fenêtre ne dépassera pas 5 cm. La hauteur des appuis, au nez de ce dernier, devra être de 9 cm minimum.

Sont admis les linteaux en bois apparent de grosse section au dessus des portes charretières, ils pourront rester en bois naturel ou peints de la même couleur que la porte charretière.

11.6 - TOITURE

D'une manière générale, les toitures seront à deux pentes, leur inclinaison sera comprise entre 35° et 45°.

L'ardoise est réservée aux bâtiments publics, religieux ou aux édifiés monumentaux.

D'une façon générale les bâtiments seront couverts en tuiles plates 65/m² ou en tuiles mécaniques 22/m², les tuiles plates 28/m² sont admises.

Les tuiles de rives sont interdites, ainsi que les débordements de toiture en pignon. Les pannes de rives ne doivent pas être visibles.

L'égout du toit sera souligné par une corniche, ou par une sablière débordante moulurée en charpente.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et situées près du faîtage et au plus près des murs pignons.

En façade la toiture de l'égout ne débordera pas de plus de 35 cm gouttière comprise du mur de façade.

La couleur des tuiles sera de ton marron clair nuancé, brun rouge flammé, ou ocre jaune pigmenté rouge et noir.

Les toitures terrasse pourront être admises dans une proportion de 25 % de l'emprise de la toiture, à condition que le projet architectural le justifie.

11.7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

Les clôtures en limite séparative seront dans des prestations semblables, ou assurées par une clôture grillagée plastifiée vert de 1,50 sur potelets également plastifiés vert ou en panneaux de grillage plastifiés vert sur poteaux métalliques plastifiés verts doublée d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.

Les arbres à hautes tige seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc....) et seront plantés pour au moins un arbre pour 100 m².

Nota : il est rappelé les règles de voisinage suivantes : les haies bocagères ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être plantées à 0,50 m minimum de la clôture, les arbres de hautes tiges (supérieurs à 2 m) seront plantés à une distance minimum de 2 mètres de la clôture

11.8 : Les ouvrages en saillie du bâtiment principal doivent être intégrés à la composition générale d'ensemble et respecter l'ordonnance architecturale. Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les lieux avoisinants. Tous matériaux destinés à être recouverts par un parement ne devront pas être laissés en l'état.

Il est rappelé que le décideur se réserve le droit de refuser le projet au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.9 : Constructions d'abris de jardin : dans le cas d'une implantation non attenante au bâtiment principal, ils devront être construits en limite de fond de parcelle, ils ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m à l'égout du toit et 4,70 m au faîtage, les pignons devront être parallèles aux limites latérales du terrain. Ils seront en harmonie avec le bâtiment principal. Les abris préfabriqués en bois sont tolérés, ils seront couleur bois naturel ou peints d'une couleur qui s'harmonisera avec le bâtiment principal. La couverture sera de couleur foncée, harmonisée au bâtiment principal (le « schingle » est proscrit).

11.10 : Panneaux solaires : Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public, pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit.

Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain

ARTICLE AU-UG.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de construction, d'installation, de transformation et changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Pour les pavillons individuels :

1 place extérieure et 1 place couverte jusqu'à 110 m² de SHON

au-dessus de 110 m² de SHON : 1 place extérieure et 2 places couvertes

Pour les autres types de bâtiments : se reporter à l'annexe : normes de stationnement

Les normes de stationnement sont fixées dans une annexe spécifique au présent règlement.

ARTICLE AU-UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - RAPPEL

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

13.2 - ESPACES LIBRES

Un minimum de 50% de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

Les voies d'accès aux unités foncières et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés de ces dernières par un système composé de haies vives qui soit suffisamment dense pour faire écran.

13.3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient applicable à la zone est égal à 0,40

Toutefois, le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements des établissements et équipements publics;
- aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de planchers détruites.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE

Cette zone couvre les territoires à vocation agricole et protège ceux-ci de toute urbanisation incompatible avec sa destination. Elle est destinée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des sols.

Cette zone comprend un secteur Aa, délimité en bordure de l'Oise, dans lequel toute construction est interdite en raison des risques d'inondation et de la qualité des sites et des paysages

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article A.2
2. Les lotissements,
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement,
4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
5. Les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition).
6. Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux prévus à l'article A.2

Dans le secteur **Aa**, les constructions de toute nature sont interdites.

ARTICLE A.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

1. les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;
2. es constructions d'équipements liés et nécessaires à l'activité agricole (serres, silos etc...)
3. les affouillements et exhaussements de sol destinés à l'exploitation agricole, à l'assainissement pluvial, ou aux infrastructures de transport.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation admise, doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle et engendrant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau public, assainissement individuel est autorisé

4.2.2 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Une modulation du débit des rejets dans le temps pourra être imposée.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbées dans celui-ci.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance (L) égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 4 m, de l'alignement des voies, chemins publics.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance (L) égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 4 m, de la limite séparative.

Lorsque la limite parcellaire correspond à une limite d'une zone agricole et d'une zone d'habitation, la construction devra être implantée en respectant une marge d'isolement au moins égale à 10 m.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra d'excéder 8m du sol naturel au faîtage

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les hangars agricoles seront en bois avec un appareillage horizontal ou vertical.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée dans cette zone.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains doivent demeurer dans leur état naturel de terres agricoles

- ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES DE LA ZONE

La zone N comprend les espaces naturels non bâtis qu'il convient de protéger en raison de leur rôle dans la qualité des sites et des paysages de la commune et de leur intérêt dans l'organisation et la cohérence du développement communal ainsi que de celui de l'agglomération.

La zone N comprend aussi des sites non bâtis, de type parc paysagés existants (parc du château) ou à créer (La Garenne).

Les quelques constructions existantes affectées au logement bénéficient d'une extension limitée de constructibilité.

La zone Na comprend des sites protégés bâtis pour lesquels une extension modérée du bâti existant est autorisée.

La zone Nb permet une constructibilité limitée pour des abris de voitures non fermés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions de toute nature.sauf celles prévues à l'article N.2
2. Les lotissements de toute nature,
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement,
4. Les dépôts de toute nature,
5. Le stationnement des caravanes,
6. Les terrains de camping,
7. Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux prévus à l'article N.2

ARTICLE N.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.Dans le secteur Na, est autorisé :

- l'extension des constructions existantes affectées au logement à condition que la SHON totale de la construction ne dépasse pas 150 m²,

-la reconstruction à l'identique des constructions après un sinistre.

2. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, à condition qu'ils fassent l'objet d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble mettant en valeur le site.

3. Dans le secteur Nb est autorisé :

Les constructions d'abris non clos, pour les parcelles qui ne peuvent pas être desservies par la Rue de Cergy, à condition que la SHOB totale n'excède pas 20 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementés

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 4,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50m de l'alignement de la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'au moins une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf etc...)

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 4m pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

A défaut d'implantation de la construction sur une ou les deux limites séparatives latérales, les marges d'isolement s'imposent.

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée à partir du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60m à l'égout du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse et à 4,70m au faîtage. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Marges d'isolement :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansard »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par une acrotère.
- L'égout des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

EXCEPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que le projet soit justifié sur le plan architectural

et

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementée.

Dans le secteur Nb, les matériaux de couverture devront être en harmonie avec le bâtiment principal, et respecter des pans de toiture entre 35° et 45°.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE

ANNEXE : NORMES DE STATIONNEMENT

Conformément aux mesures du PDU Ile-de-France applicables à Cergy-Pontoise, il est défini sur la commune de Neuville-sur-Oise, un périmètre à l'intérieur duquel les normes de stationnement sont réduites d'environ 30% par rapport au cas général, du fait de la bonne qualité de desserte par les transports en communs.

Ce périmètre (ZTC) reporté sur le plan ci-dessous correspond au secteur sud-est de la commune, compris entre la RD 203 et la limite communale avec Eragny, l'Oise et la limite communale avec Conflans-Sainte-Honorine ; il comprend un pôle PDU, équipé d'une gare RER et routière.

Pour les équipements publics et les installations collectives, les logements collectifs et les activités économiques, un local clos d'une surface correspondant à 2% de la SHON sera réservé au stationnement des deux roues et pour les logements, aux poussettes.

Concernant les aires de stationnement de surface, il est demandé un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de la superficie, avec une couronne rehaussée à 3 m. et protection contre les véhicules en pied.

CAS GENERAL

1- Logements

- Logements collectifs pour la zone UA :
Les normes de stationnement applicables sont les suivantes :

Pour les logements collectifs :

Logements de 0 à 35 m² : 1 place par logement

Logements de 36 à 60 m² : 2 places par logement

Logements de plus de 60 m² : 3 places par logement

Pour 5 places de stationnement réalisées il sera exigé 1 place visiteur.

Pour les résidences étudiants, les foyers jeunes travailleurs : 1 place pour 3 lits

Pour les logements sociaux : 1 place par logement

- Pour les pavillons individuels en zone UA :
1 place extérieure et 1 place couverte jusqu'à 110 m² de SHON
au-dessus de 110 m² de SHON : 1 place extérieure et 2 places couvertes

Pour les autres types de bâtiments : se reporter à l'annexe : normes de stationnement

- Logements collectifs dans les autres zones que UA :
 - o 1 place par logement de type studio ou 2 pièces
 - o 2 places par logement de type 3pièces et plus

Pour les résidences étudiants, les foyers jeunes travailleurs : 1 place pour 3 lits

Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les opérations comportant plus de 10 logements, les places de stationnement seront réalisées en ouvrage. Aucune structure des parkings intégrés à l'ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

- **Logements individuels :**
- pour les zones UG, UH, AU-UG :
1 place extérieure et 1 place couverte jusqu'à 110 m² de SHON
au-dessus de 110 m² de SHON : 1 place extérieure et 2 places couvertes

Pour les autres types de bâtiments : se reporter à l'annexe 1 : normes de stationnement

- pour les autres zones :
1 place extérieure et 1 place couverte jusqu'à 110 m² de SHON
au-dessus de 110 m² de SHON : 1 place extérieure et 2 places couvertes

Pour les autres types de bâtiments : se reporter à l'annexe : normes de stationnement

2- Activités économiques

On trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront donc calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

- Bureaux et professions libérales :
 - o 1 places pour 40m² de SHON et une place visiteur par tranche de 10 places de stationnement.
- Ateliers de fabrication - laboratoires :
 - o 1 places pour 80 m² de SHON et une place visiteur par tranche de 10 places de stationnement.
- Entrepôts :
 - o 1 places pour 100m² de SHON et une place visiteur par tranche de 10 places de stationnement.

A partir de la première tranche de dix places au-delà de 50 places de stationnement, les places seront réalisées dans l'ouvrage de la construction, de préférence en souterrain. Aucune structure des parkings intégrés à l'ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

3- Commerces :

- 1 places pour 40 m² de surface de vente.

4- Equipements publics et d'intérêt général

- Le nombre de places sera à déterminer en fonction des besoins, de la situation géographique de l'équipement, et de l'offre existante

PERIMETRE ZTC

1- Logements

- Logements collectifs :
 - o 1 place par logement de type studio ou 2 pièces
 - o 1,5 places par logement de type 3pièces et plus

Pour les logements spécifiques, tels que les résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs etc, ces normes pourront être réduites.

Pour les opérations comportant plus de 10 logements, les places de stationnement seront réalisées en ouvrage. Aucune structure des parkings intégrés à l'ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

- Logements individuels :
 - o 2 places dont une couverte par logement comptant jusqu'à 140m² de SHON
 - o 3 places dont deux couvertes par logement comptant plus 140m² de SHON

2- Activités économiques

On trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront donc calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

- Bureaux et professions libérales :
 - o 1 places pour 60m² de SHON et une place visiteur par tranche de 10 places de stationnement.
- Ateliers de fabrication - laboratoires :
 - o 1 places pour 100 m² de SHON et une place visiteur par tranche de 10 places de stationnement.
- Entrepôts :
 - o 1 places pour 200m² de SHON et une place visiteur par tranche de 10 places de stationnement.

A partir de la première tranche de dix places au-delà de 50 places de stationnement, les places seront réalisées dans l'ouvrage de la construction, de préférence en souterrain. Aucune structure des parkings intégrés à l'ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

3- Commerces :

- 1 places pour 50 m² de surface de vente.

4- Equipements publics et d'intérêt général

- Le nombre de places sera à déterminer en fonction des besoins, de la situation géographique de l'équipement, et de l'offre existante.

